

GE_GERICHTE ATA/78/2012 vom 8. Februar 2012

GE Cour de justice, 2012-02-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_78_2012

FR: GE_GERICHTE ATA/78/2012 du 8 février 2012

IT: GE_GERICHTE ATA/78/2012 del 8 febbraio 2012

Erwägungen

E. 1

let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 2

L'art. 12 al. 4 de la loi générale sur les zones de développement industriel du 13 décembre 1984 (LGZDI - L 1 45) autorise le Conseil d'Etat, lorsque le canton exerce son droit de préemption, à acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés dans l'acte ou à offrir d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés par lui ou, à défaut d'acceptation de cette offre, à recourir à la procédure d'expropriation, conformément aux dispositions de la LEx-GE.

En application de l'art. 14 LEx-GE, l'expropriation ne peut avoir lieu que moyennant indemnité pleine et entière L'indemnité est constituée, d'une part, de la pleine valeur vénale du droit exproprié et, d'autre part, de tout autre préjudice prévisible selon le cours normal des choses en cas d'expropriation (art. 18 LEx- GE).

E. 3

La valeur vénale d'un bien est la valeur qui lui est attribuée dans des circonstances normales, à une époque déterminée et à l'occasion d'un échange

- 6/8 - A/2783/2008 d'ordre économique. La loi et la jurisprudence considèrent que la valeur vénale d'un bien est le prix que le propriétaire d'un immeuble exproprié pouvait raisonnablement espérer en obtenir en cas de vente. Il s'agit de la valeur objective de l'objet, soit celle qui correspond au prix d'aliénation, étant précisé que les prix spéculatifs ou de bradage ne doivent pas être pris en compte (J.-M. SIEGRIST, L'estimation des biens expropriés, in *La maîtrise du sol : expropriation formelle et matérielle, préemption, contrôle du prix*, 2009, p. 44).

Pour déterminer cette valeur, plusieurs méthodes sont possibles, telles que la méthode comparative - qui fixe la valeur des immeubles sur la base des prix payés effectivement pour des fonds semblables -, la méthode fondée sur la valeur de rendement - qui détermine le capital correspondant au revenu actuel de l'objet exproprié -, la méthode régressive - qui détermine la valeur d'un terrain en fonction du rendement qui pourra être obtenu après que des bâtiments auront été édifiés -, la méthode fondée sur la situation de l'immeuble (méthode hédoniste) ou encore sur divers éléments d'appréciation tels que la taxation fiscale, l'estimation cadastrale ou autres (J.-M. SIEGRIST, op. cit., p. 46 ss.). Lorsqu'une valeur « officielle » est fixée par une disposition légale, elle doit être prise en compte sans toutefois être entièrement applicable à toutes les situations (ATA/203/1998 du 21 avril 1998 ; J.-M SIEGRIST, op. cit., pp. 51 et 52).

E. 4

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin notamment qu'en cas de recours, la juridiction de recours puisse exercer son contrôle (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_192/2011 du

E. 8

novembre 2011 et la jurisprudence citée).

En l'espèce, la décision litigieuse ne permet pas de comprendre ni de vérifier le raisonnement suivi par la commission pour fixer le prix du terrain à CHF 640.-/m². La référence au prix du marché semble faire application de la méthode comparative, sans que des exemples précis ne soient cités. La mention de l'expertise réalisée à la requête des copropriétaires pourrait indiquer que la commission s'est fondée sur la méthode régressive, sans que cela ne soit certain au vu des éléments pris en compte dans ce document (valeur du terrain en troisième zone de développement, valeur « politiquement acceptable » et « économiquement équitable »), sans autres précisions concernant les données retenues dans l'équation.

Cette carence ne peut être réparée par la chambre de céans, qui ne peut revoir l'opportunité de la décision litigieuse, et ne bénéficie pas - contrairement à l'autorité de première instance - de spécialistes du domaine immobilier dans sa composition. 5.

Dans ces circonstances, le recours sera partiellement admis. La décision du 14 juin 2011 sera annulée et la cause renvoyée au TAPI - qui a repris depuis le 27

- 7/8 - A/2783/2008 septembre 2011 les compétences de la commission intimée - afin qu'il statue à nouveau. 6.

Vu la qualité du recourant, aucun émolument ne sera perçu (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée aux copropriétaires, qui ont exposé des frais et y ont conclu (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.